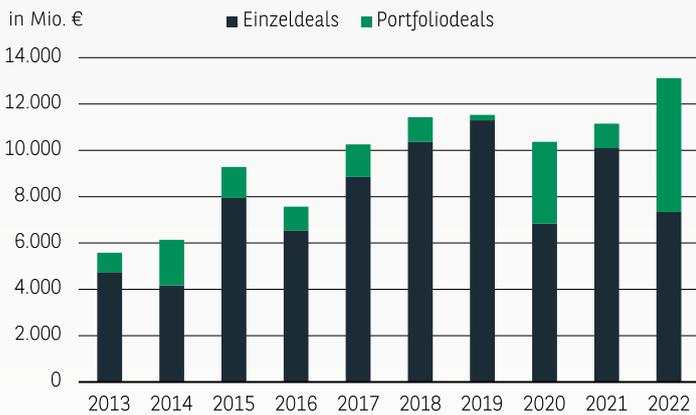




At a Glance **Q2 2022**

# BÜRO-INVESTMENTMARKT DEUTSCHLAND

## Büro-Investments in Deutschland 1. Halbjahr



## ➤ BÜRO BLEIBT MIT ABSTAND STÄRKSTE ASSETKLASSE

Büroobjekte sind weiterhin die stärkste Assetklasse auf dem deutschen Markt für gewerbliche Immobilien. Im ersten Halbjahr wurden rund 13,1 Mrd. € in diesem Segment platziert, so dass sich ihr Marktanteil auf gut 43 % beläuft. Es wurde damit eine neue Bestmarke gesetzt, wofür in erster Linie der Rekordjahresauftakt mit knapp 9,8 Mrd. € verantwortlich zeichnet. Seit Ausbruch des Ukraine-Kriegs hat sich das Transaktionsgeschehen deutlich verlangsamt (Q2: 3,3 Mrd. €), was vornehmlich auf die innerhalb kürzester Zeit spürbar veränderten Finanzierungsbedingungen zurückzuführen ist, denn das Vertrauen der Investoren in das Produkt Büro in Deutschland ist da. Das sehr hohe Investitionsvolumen der vergangenen zwei Jahre zeigt dies eindrucksvoll, einmal mehr bestätigt von der jüngsten positiven Entwicklung auf den Nutzermärkten. Es ist das Finanzierungsumfeld, das für weniger Marktdynamik sorgt: Während die Realität der Ankaufwilligen eine komplett neue ist, befinden sich die Preisvorstellungen der Verkäufer insbesondere im Core-Segment noch auf dem historisch hohen Niveau von Anfang 2022. Diese Schere gilt es zu schließen. Die Erfahrungen aus vorherigen Krisen lassen vermuten, dass diese Findungsphase mit großer Wahrscheinlichkeit mehrere Monate dauern könnte, bevor der Markt wieder komplett anspringt.

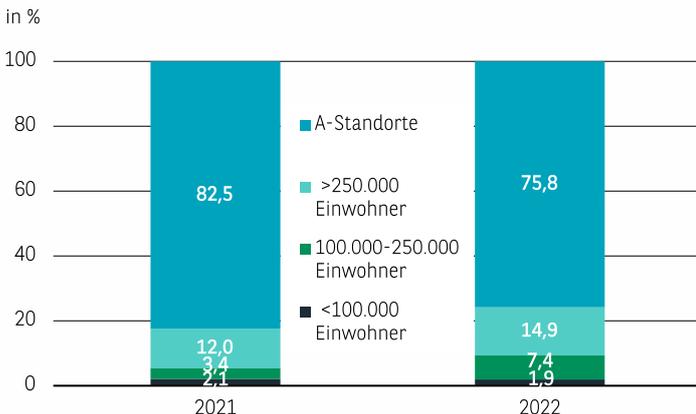
## Büro-Investments an den A-Standorten 1. Halbjahr



## ➤ FRANKFURT BEHAUPTET SICH AN DER SPITZE

In den A-Standorten wurden im ersten Halbjahr rund 9,8 Mrd. € in Büroobjekte investiert, was ein neuer Höchstwert ist. Auf einen sehr starken Jahresauftakt (7,7 Mrd. €) folgte ein schwächeres zweites Quartal (2,1 Mrd. €). Das Investmentgeschehen fiel dabei zwischen den Märkten sehr unterschiedlich aus. Mit 2,6 Mrd. € behauptet sich Frankfurt an der Spitze, darunter ein im zweiten Quartal gehandelter Büroturm im dreistelligen Millionenbereich. Berlin ist aktuell der stabilste Markt mit 1,1 Mrd. € (Q1) bzw. 920 Mio. € (Q2). Hinter den Top-Ergebnissen von Hamburg (1,8 Mrd. €), Düsseldorf (1,6 Mrd. €) und Stuttgart (690 Mio. €) steht vor allem die alstria-Übernahme zu Jahresbeginn, allerdings sind in Düsseldorf und Hamburg auch im Frühjahr größere Transaktionen getätigt worden. München blieb in beiden Quartalen bislang hinter den Erwartungen zurück und notiert nur rund 880 Mio. € Umsatz. Kölns Investmentvolumen steht aktuell bei 350 Mio. €.

## Büro-Investments nach Stadtkategorie 1. Halbjahr\*



## ➤ B-STANDORTE GEWINNEN MARKTANTEILE

Es scheint für den Moment, dass Käufer und Verkäufer abseits der Top-Märkte schneller ein positives Verhandlungsergebnis erzielen können, während sich an den A-Standorten das Zusammenkommen beider Seiten insbesondere im Core- und sogenannten Super-Core-Segment derzeit aufwendiger gestaltet. Der Marktanteil der A-Standorte notiert vorerst nur bei 76 %.

\* ohne Portfoliodeals

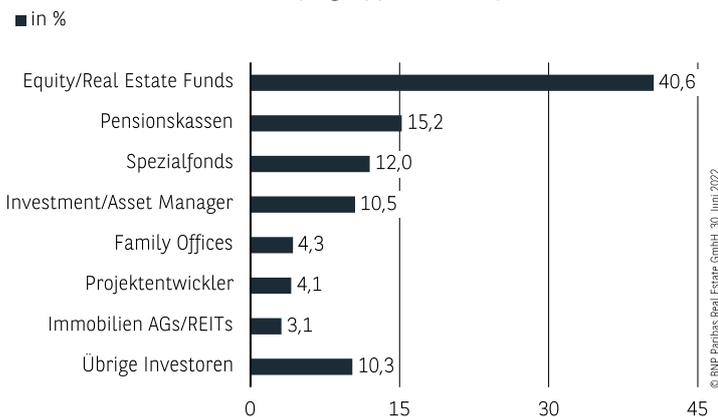
**Büro-Investments nach Größenklassen 1. Halbjahr**



**GROSSDEALS BLEIBEN TREIBER DES MARKTS**

Bisher dominieren großvolumige Abschlüsse über 100 Mio. € einmal mehr das Transaktionsgeschehen auf dem Markt für deutsche Büroobjekte. Ihr Marktanteil beläuft sich im ersten Halbjahr auf 67 % und es wurden hier beeindruckende 8,8 Mrd.€ platziert, was ein für den deutschen Markt bisher unerreichtes Volumen ist. Allerdings hat sich insbesondere in diesem Segment der gewohnt hohe Takt bei den Abschlüssen reduziert, so dass sich das Ergebnis im zweiten Quartal auf vergleichsweise moderate 1,4 Mrd. € beläuft, darunter auch Core-Abschlüsse Ende Juni. Am stabilsten präsentiert sich das Marktgeschehen bei den Abschlüssen in der Größenklasse zwischen 25 und 50 Mio. €, wo mit 810 Mio. € in Q1 und 820 Mio. € in Q2 fast eine Punktlandung gelungen ist.

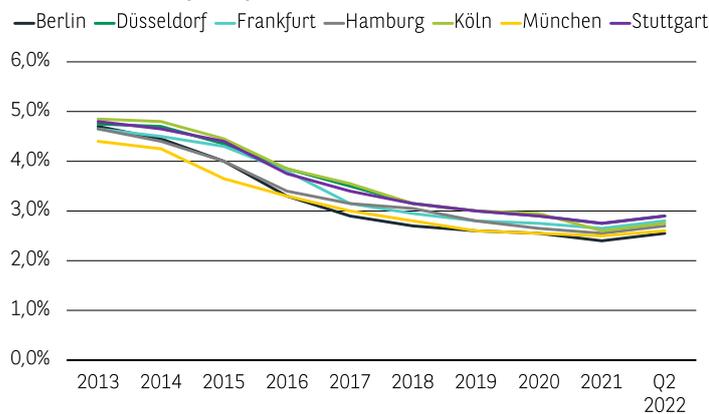
**Büro-Investments nach Käufergruppen 1. Halbjahr 2022**



**EQUITY/REAL ESTATE FUNDS DEUTLICH VORN**

Der Marktanteil von Equity/Real Estate Funds beläuft sich zum Halbjahr auf rund 41 %. Dahinter stehen fast ausschließlich das Alphabet-Portfolio wie auch die Übernahme von alstria durch Brookfield im ersten Quartal. Die zweitplatzierten Pensionskassen (Marktanteil rund 15 %) zeigten sich demgegenüber auch im Frühjahr sehr aktiv. Sie haben in Q1 rund 1,1 Mrd. € investiert und in Q2 weitere 900 Mio. €. Jeweils rund 500 Mio. € haben Spezialfonds und Investment/Asset Manager im zweiten Quartal in deutsche Büroimmobilien platziert. Ihre Marktanteile notieren im Sommer bei 12 % bzw. 10,5 %.

**Spitzenrenditen (netto) für Büroimmobilien an den A-Standorten**



**SPITZENRENDITEN ERSTMALS SEIT 2009 WIEDER GESTIEGEN**

Die neue Realität auf den weltweiten Finanzmärkten und der damit verbundene Anstieg der Finanzierungskosten wird in der Entwicklung der Spitzenrenditen in den letzten Wochen zunehmend sichtbar. Obwohl die Evidenz im Core-Segment noch fehlt, ist ein Anstieg der Netto-Spitzenrenditen von rund 15 Basispunkten in der Mehrheit der A-Standorte zu registrieren. Darunter Berlin (2,55 %), Düsseldorf (2,90 %), Frankfurt (2,80 %), Hamburg (2,70 %), Köln (2,75 %) und Stuttgart (2,90 %) in der Wirtschaftsmetropole München ist sie um 10 Basispunkte auf 2,60 % gestiegen.

**PERSPEKTIVEN**

Die aktuell marktdominierende Preisfindungsphase, in der Verkäufer wie Käufer ein neues Niveau finden, das für beide Seiten funktioniert, dürfte unserer Erfahrung nach noch einige Monate in Anspruch nehmen. Es ist ein Prozess, der erfahrungsgemäß mit steigender Evidenz und zurückkehrender Sicherheit Fahrt aufnimmt. Vor allem ab Frühherbst dürfte sich der Büro-Investmentmarkt wieder deutlich lebhafter mit einer steigenden Anzahl an Transaktionen präsentieren. Die aktuell gut laufenden Vermietungsmärkte mit ihren sehr guten Fundamentaldaten, dürften Investoren dabei zusätzliche Sicherheit bei Investitionsentscheidungen geben. Die Renditen dürften sich auf ein höheres Niveau, also ein nach unten angepasstes Preisniveau, zubewegen.

Dieser At a Glance ist einschließlich aller seiner Teile urheberrechtlich geschützt. Eine Verwertung ist im Einzelfall mit schriftlicher Zustimmung der BNP Paribas Real Estate GmbH möglich. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Bearbeitungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

Die von uns getroffenen Aussagen, Informationen und Prognosen stellen unsere Einschätzung zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts dar und können sich ohne Vorankündigung ändern. Die Daten stammen aus unterschiedlichen Quellen, die wir für zuverlässig erachten, aber für deren Richtigkeit und Genauigkeit wir keine Gewähr übernehmen. Dieser Bericht stellt explizit keine Empfehlung oder Grundlage für Investitions- oder Ver-/ bzw. Anmietungsentscheidungen dar. BNP Paribas Real Estate übernimmt keine Gewähr und keine Haftung für die enthaltenen Informationen und getroffenen Aussagen.